

平成22年度第2回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成23年2月17日(木) 10:00~11:30 於 政策審議室		
議案	議事 ・海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について(諮問)		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝 ○清水 好夫 加藤 仁美 金子 絵美 富塚 洋		委員7名中5名出席
公開の可否	公開	傍聴者数	0人
事務局	まちづくり部長 小倉一夫 まちづくり部次長 飯田幸一 まちづくり部参事兼都市整備課長 小泉博 都市整備課 主査 押方みはる 主事 煤賀達		
その他関係者	事業者2名(株式会社エスアイシステム、前田建設工業株式会社)		
議事経過	・海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について(諮問) 株式会社エスアイシステムによる、海老名市杉久保北二丁目279番1ほかにおける建築物の建築 結論:海老名市景観推進計画に基づく景観形成基準への適合を認める。 詳細は別添のとおり		

議事経過詳細

会長 それでは、諮問事項「海老名市景観計画区域における行為の届け出の景観形成基準への適合について」事務局より説明願います。

事務局 (資料に基づき説明)

- ・ 諮問に至る経過
- ・ 諮問内容の確認
- ・ 届出の流れ
- ・ 審議会での審議事項
- ・ 届出に対する措置の考え方

なお、本届出にかかる事業の詳細については、事業者から説明をいたします。事業者を入室させてよろしいか。

会長 事業者の入室を認めます。

それでは、自己紹介後、本事業にかかる、景観の届出内容について説明をお願いします。

事業主 建築物の事業主です。はじめに弊社の事業概要を説明します。弊社は1997年の設立、事業内容はセブンイレブンへの商品供給が半分、セブンイレブン個店への提供商品の配送センター運営事業が半分となっています。株主は雪印が65%、日本ミルクコミュニティが35%、資本金は2億円、本社は東京都渋谷区、従業員数は109名です。現状、中新田にチルド厚木センターがあり、神奈川県西部約420店への冷蔵品への供給を行っています。海老名市の市道53号線バイパス事業に伴い、今回の場所に移転することとなりました。

事業主 設計担当から説明します。

(設計者)

場所は海老名市杉久保北二丁目279番1ほか9筆、行為の種類は建築物の建築と木竹の伐採、設計者は前田建設工業株式会社一級建築士事務所、工事施工者も前田建設工業株式会社の予定です。着手予定は平成23年3月1日、完了は8月31日を予定しています。

建物用途は冷凍冷蔵倉庫、構造は鉄骨造、最高高さが11.17m、敷地面積は7794.14㎡、建築面積が3104.15㎡です。建物の主な仕上げは屋根がカラーガルバリウム鋼板折板、壁面はカラーガルバリウム角波鋼板ですが下部はコンクリートです。色はN9.3、但し西側立面は市街化調整に接するためN8としています。屋外に設置する設備は自動販売機で、色は赤としましたが現状ははっきり決まっていません。屋上には設置物等ありません。敷地周辺にはフェンスを設ける予定です。緑化計画書については別に提出しています。

北に東名、東に市道 西に永池川、南北に長い土地です。敷地の周辺に若干植栽があり、全て伐採を行います。建物は永池川寄りになります。建物南側に受電設備のキュービクル、北側のほうに受水槽、クレート置場には防風壁を設けています。自転車置場も図面があります。冷凍冷蔵庫があるため、庇の上に室外機を置きます。自販機は3台設置する予定です。周辺市道1号線側に入口があり、それ以外の場所については高さ1.2mのフェンスを設置します。南側については既存のネットフェンスがあり、最近作られたものであるため、そのままにする予定です。

(以下、届出図面に添って詳細説明。)

会長 それでは、事実確認、事業内容等についての、ご質問があればお願いします。審議については、事業者退室後行います。

委員 聞き逃していると思うのですが、防風壁の位置はどこになりますか。

事業者 クレート置場と書かれている、コの字型になっているところです。
クレート置場防風壁の目的を説明します。クレートはスーパー等にある牛乳の紙パックを12本が入るような容器で、空になったものが一度センターに滞留します。風で構内や道路に飛ぶことを防ぐために防風壁を設けます。

委員 防風壁の外側には1.2mのフェンスがあると。立面図でいうと。

事業者 絵として重ねては書いていないです。

委員 わかりました。ほんの一部、ということですね。あと現況の植栽ですが、保存すべき樹木がないのでということでしたが、どういう樹種が何本くらいあるかということはお調べになっているということですね。

事業者 高さについては調べていまして、樹種については完全には調べていませんが、道路側に桜、北側が杉などです。

委員 全部伐採して市道1号線側を中木にしているわけですね。この辺はオープンスペースになるので、このままでいいのではないかとも思いますが。

事業者 住民説明会で、特に西側は水田があり、鳥害があるので高木はやめて欲しいという意見があったのが正直なところです。また高い木がありませんと、トラックの進入時に見えにくいということもあり、今回は改めて中木に植え替えるものです。

委員 市民の意見もメモがあったら良かったと思います。

委員 植樹本数は780本ですか。

事業者	低木 390 本、中木 390 本で合計としては 780 本です。植栽図面の左側に赤囲みしてある部分は、植樹完了後、海老名市と保存緑地についての協定を結ぶ範囲で 10 年間は伐採をしないところで、その保全の部分の本数は中木 140 本です。
委員	建物の色彩について、数字が低いほうが薄い、或いは濃くなりますか。
事業者	10 に近づけば白に近づきます。
委員	何人ぐらいが働くのですか。
事業者	従業員は 120～130 人の登録ですが、店への配送は深夜、午前、午後の 3 回で、従業員は昼と夜で入れ替わります。15 時～22 時くらいまでは 30 名程度の積み込み支援にあたる者もいます。
委員	従業員の駐車場はどこかに確保してありますか。
事業者	別に予定しています。契約には至らないが、ほぼ内諾を得ています。
委員	住民説明会での樹木伐採に関しての意見はどのようなものでしたか。
事業者	住民説明会ではまず騒音防止と安全運行について言われました。一度に 40 台くらいトラックが市道へ出て行くので安全への徹底、当然アイドリングストップも徹底します。植樹については鳥の害があるので極力控えてというぐらいで、市の条例に従って行う旨回答しています。
委員	屋根の上や壁面などへ看板を設置する計画はありますか。
事業者	対外アピールを目的とした施設ではないので、計画は全くありません。入口に社名板のみ掲示する予定です。
委員	大きな敷地での計画なので、周辺との関係で空間を良くしていくということがあっても良いと思います。緑地保全区域を敷地南側に設定した理由は放水路との関係なのか、また永池川側の植栽を低くした理由は。また市道 1 号線側の歩道の整備について、セットバックすることで周辺環境に寄与することなどは考えなかったのでしょうか。
事業者	敷地の形状やトラックの旋回スペースを設ける関係上、建物を西側に寄せたため、永池川側にスペースが取れませんでした。川沿いの敷地外にも樹木があり、敷地が狭いことと、更に高木を植樹しても育たない可能性があることを踏まえ、低木としました。
委員	既存樹木は残すのですか。
事業者	敷地外なので切れません。了承いただければ切れるかもしれませんが。その木もかなり年数が経過したものなので、更に植えるのもどうか。

歩道の拡幅については、今回、土地所有者は変わらず、借りて建物を建てるものです。市の開発指導要綱にも道路拡幅ということがあったが、まだ計画が決まっていないので、協議書の中で具体的拡幅の話が出た時点で土地所有者、事業者がバックする旨協議を締結しています。土地所有者は事業者と異なるので協力するということになる。普通に考えると道路側の植樹を残すこともできるのですが、保存を約束しても例えば5年後に道路拡幅の計画があればそこでなくなってしまうので、緑地保全区域も南側にしました。南側が一番まとまって緑地を取れ、市道の拡幅の影響がなく、間違いなく残せるという判断です。それもあって、中木としました。

委員 よくわかりました。住民説明会と道路関係の協議記録等についての一文、また、モニタージュがあるとよりわかりやすかったです。

委員 クレートの洗浄はしないですか。排水の問題はないですか。

事業者 洗浄は工場で行うので、ここでは仮置きだけです。

会長 それでは、他に質問がなければ、事業者は退室をお願いします。ありがとうございました。

では、これより審議に入りますが、事務局から景観形成基準との適合について事前の確認の状況を報告願います。

事務局

- ・周辺の状況について写真で説明
- ・景観形成基準との適合状況について、景観チェックシートをもとに報告

会長 ただいまの報告の内容等について、質問などはありますか。
本届出について不適合と思われる点、よりよい景観のために、変えたほうが良いという点など意見がありましたらお願いします。

委員 事業者の方の説明があって良かった。資料とマニュアルだけだと、ああそうですかということになってしまうので、事業者の事情や市の指導もわかって、よい仕組みになっていると思いました。例えば樹木を残す話と農地の話、市道側歩道の整備の想定も記録に残しておいてもらえると担当者が変わっても繋がると思います。

その辺が反映できるようにチェックリストにもう一つ欄があって細かく書いておいて残してもらおうと良いと思いました。

会長 全体のパース、できあがったらどうなるかという図があると進言がしやすいと思います。

事務局 届出書の中に最終的な仕上がりのパース図面まで求めておらず、金額的にもかかるものなのでなかなか難しくはあります。今回の説明につい

でもお願いしてきてもらっています。今後も可能な範囲で事業者に協力を求めていきたい。

委員 永池川沿いの道は、木が生えてほとんど利用されていない状況ですか。

事務局 市道ですが、草や木が生えていて歩きにくい状況ではあります。

委員 利用者が増えるようなことがあれば、防犯上の関係で、防犯灯をつけてもらうような工夫も必要かと思いました。

委員 永池川の歩道が整備されるようであればいいですね。

事務局 永池川の河川改修の計画はあり、今は東名高速の下を工事しています。美化センターより北側については、多自然型の河川整備ということで神奈川県で河川整備計画を作成しているところです。市で景観重要公共施設に指定するとすれば、その部分を考えています。

委員 車も通らないで散歩できる場所ができるようになれば、とても良い。利用者も増えてくるのではないのでしょうか。

委員 緑地の 15%確保について、完了検査の時だけ作って後でなくしてしまうということがある。市がチェックする等ずっとその状態を保てるようにしていくようにしてほしい。

事務局
(まちづくり部長) 10年間協定を結ぶことで、業者も維持管理が大変だと思います。今回も周辺の環境に配慮すると同時に将来の維持管理も考えた内容でなければならぬ。今回は流通関係の倉庫ということで、今後緑地をなくして、何かしようということはないと思います。維持管理の面で一番継続性があるような緑化計画を指導できれば。市との協定を結ぶということもありますので、市の行政責任という中で見ていくことも必要になるかなと肝に銘じておきたいと思います。

会長 今回も外部の駐車場がまだどうなるかわからないので、変わってしまわないか不安があります。その辺きちんと対応していただきたい。

事務局
(まちづくり部長) 最近企業倫理で、周辺の地域への貢献、迷惑をかけないということを打ち出しています。営業車両は28台のブースがあるが、それと私的な車との使い分けはしていると思います。

委員 保存緑地の10年間担保するというのは開発指導要綱での指導ですか。景観とは別かと思いますが、協定の根拠は何にあるのでしょうか。

事務局 開発指導要綱の緑化協定です。

開発指導要綱に「事業主は緑化された区域を将来にわたって保全に務めなければならない。緑化された区域の保全を担保するため、市長と協定を結ばなければならない。」と位置付けしています。

事務局
(まちづくり部長)

10年間たったら伐採されてしまうという事例もある。

会長

何ヶ月かで駐車場になってしまう事例が現実にある。

委員

保存緑地は10年経過したらどうなりますか。

事務局
(まちづくり部長)

申し入れによって継続します。神奈川県も同じように協定を持っていますが、なかなか更新が切れる前にアクションを起こして継続ということはないですね。市は狭い区域ですのでそういう事もできると思います。

会長

それでは、他にご意見はないでしょうか。

では、本件は景観形成基準に適合しているということでご異議ございませんか。

(異議なし)

会長

ご異議なしと認めます。答申書につきましては、会長にご一任いただき、副会長と相談の上、提出したいと思いますがよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長

ありがとうございます。

ご異議ありませんので、そのような形で市長に答申させていただきます。

それでは、その他各委員からなければ、本日の予定については以上です。

ご協力ありがとうございました。